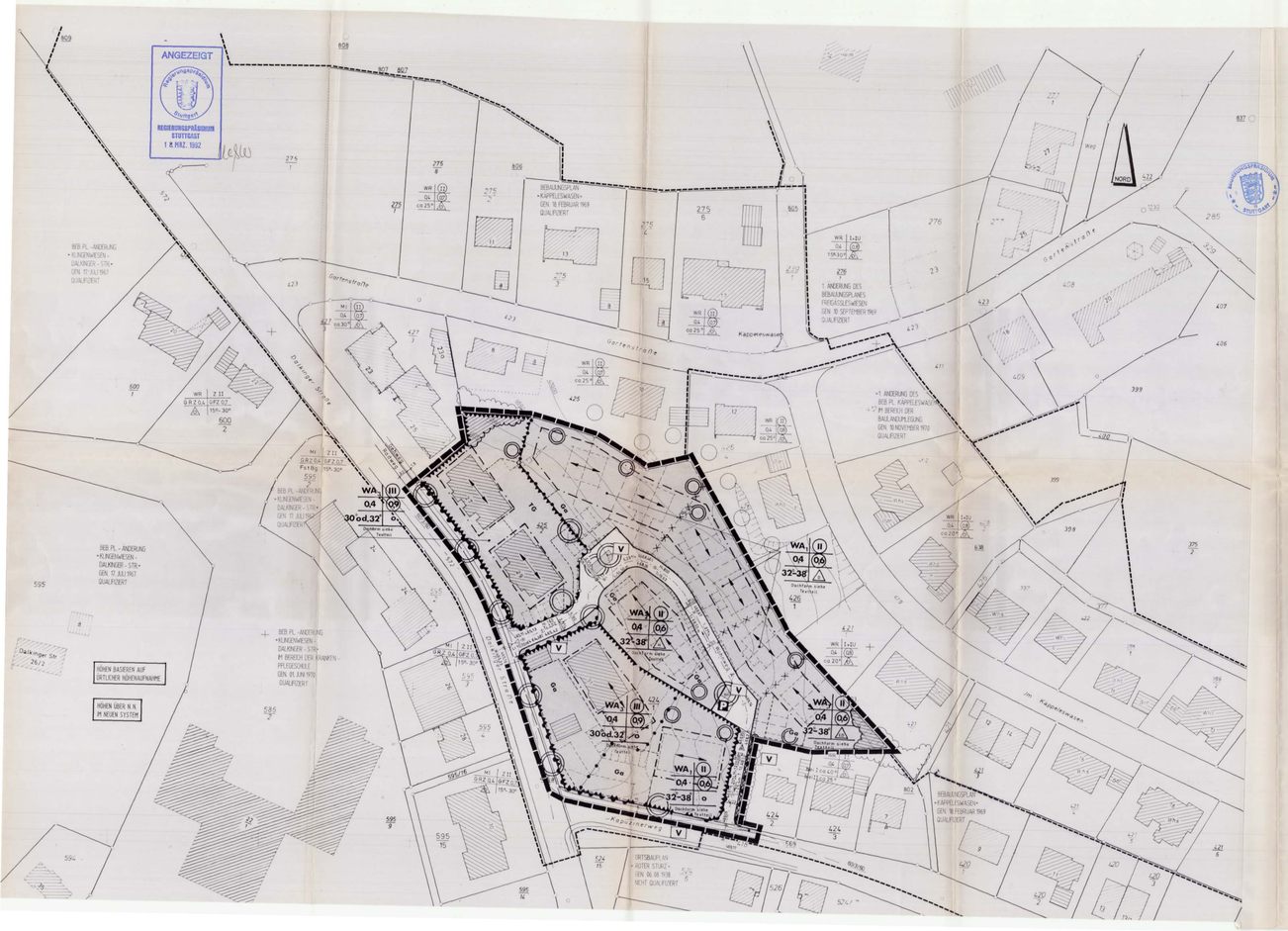

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Käppeleswasen - 2.Änderung"

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990)

1 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Offen

Offen, nur Doppelhäuser zulässig.

Offen, nur Hausgruppen zulässig.

3 Nebenanlagen: (§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Als Ausnahme können sie ausnahmsweise entsprechend den Bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 7 und baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen, jedoch nur 1 Gebäude je Grundstück.

4 Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga und TG bezeichneten Flächen zulässig.

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

5 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege erforderlichen Böschungen (Dämme und Einschnitte), sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinvorderkanten) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6 Flächen für Aufpflanzungen: (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

7 Flächen für besondere Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes: (§ 9 Abs.1, Nr. 24 BauGB)

Wegen Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte sind innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Flächen östlich der Dalkinger Straße passive Lärmschutzmaßnahmen z.B. durch entsprechende Grundrißgestaltung oder Lärmschutzfenster erforderlich.
Schlafräume dürfen nur zur straßenabgewandten Seite zugeordnet werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu führen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

1 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1, Nr.7 LBO)

Bei (I) in WA 1	talseitig	max. 8,50 m
	bergseitig	max. 6,50 m
Bei (II) in WA 2		max. 6,50 m
Bei (III) in WA 3	talseitig	max.10,00 m
	bergseitig	max. 9,00 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich den einzelnen Baugesuch, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

3 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 0,50 m zulässig.
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

Ausnahmsweise können in schwierigem Gelände Trockenmauern bis 1,0 m Höhe zugelassen werden.

4 Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit einer Neigung in WA 1 und WA 2 zwischen 32° und 38°, in WA 3 30° oder 32°, jeweils beidseitig gleiche Neigung.

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern mit einer der Hauptgebäude entsprechenden Neigung versehen werden. Nördlich der Wohnwege 4 sind auch Garagen mit begrünten Flachdächern zulässig.

5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

6 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarbeizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.
Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

7 Gestaltung von Stellplätzen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Flächenbefestigung der Stellplätze ist im Baumgefälle o.a. wasserdurchlässigem Belag auszubilden.

8 Freiflächengestaltung: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, sowie der sonstigen unbebauten Grundstücksflächen ist zwingend. Es ist eine Gesamtplan in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im M. 1:200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

9 Einfriedigungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.
Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Bauflucht bis zur Verkehrsfläche hin ebenfalls nicht 0,80 m überschreiten. Einfriedigungen sind als transparente Holzkäuse, Hecken oder bepflanzte Eisenkonstruktionen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.
Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.
Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

C HINWEISE

1 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

"Käppeleswasen" gen. am 18.02.1969

2 Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie

2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

4 Hinweis auf die Stellplatzverpflichtung: (§ 39 LBO)

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Baurechtsbehörde aufgrund der örtlichen Verhältnisse entsprechend Garagenrelaß 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit im Zuge der Genehmigung von Einzelvorhaben fordert.

ZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(III) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs.5 LBO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,9) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

32°, 38° Dachneigung (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Bauweise

Bauweise (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

nur Hausgruppen zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Dachform	

Grünflächen

Pflanzgebot (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)

großkronige Bäume

mittelkronige Bäume

Buschgruppen

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1, Nr.11, 26 und Abs.2 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn mit gepl. Höhenlage H.N.N. und gepl. Längs- und Quergefälle

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Radweg

P öffentliche Parkflächen

Ein- und Ausfahrtsverbot

V Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von § 127 Abs.2, Nr.3 BauGB)

Begrenzungslinien

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs.4 BauNVO, §16 Abs.5 BauNVO)

Ga Garagen (§ 9 Abs.1, Nr.4 und 22 BauGB)

Sr Stellplätze

TG Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Ursprünglicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Sonstige Planzeichen

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB) - zwingend -

Vorgesehene Grundstücksgrenze

Fläche für besondere Vorkehrungen ..... i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1, Nr.24 u. Abs.6 BauGB)

AMTL. BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG: ELLWANGER JAGST	AN MÖGLICHST VIELE ADRESSEN 15 x 15 (56)
NACHFORMULIERUNG SCHLUSSBEKANNTMACHUNG GEMÄß § 12 BAUGB IM AMTSBLATT VOM 22.2.1991 AUSGEFERTIGT AM: 22.2.1991	NACHBARBETEILIGUNG GEMÄß § 4 ABS.2 BAUGB UND TÖB-BETEILIGUNG VOM 26.04.1989 ZURÜCKGESTELLT VOM: 02.05.1989 AUS: 17.05.1989
ÖFFENTLICHE AUFLEGUNG STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN-JAGST DATUM: 17.06.1991	ENTWURFS- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS.2 BAUGB IM AMTSBLATT VOM: 8.7.1991 AUSGEFERTIGT AM: 23.8.1991
ÖFFENTLICHE AUFLEGUNG STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN-JAGST DATUM: 28.11.1991	VERLEGUNG DES REGENRÜCKHALTEBECKENS IM ÖFFENTLICHEN GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB UND § 73 ABS. 5 LBO. DAZU ÄLTERE VERLEGUNG VON REGENRÜCKHALTEBECKEN VOM: 18.7.1991 AUSGEFERTIGT AM: 18.7.1991
AUSGEFERTIGT: ELLWANGEN, DEN: 9.4.1992	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG IN AMTLICHEN MITTEILUNGEN DER STADT ELLWANGEN (JAGST) VOM: 16.4.1992
IN KRAFT GETRETEN: DEN: 30.5.1992 DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt

Ellwangen Jagst

BEBAUUNGSPLAN "KÄPPELESWASEN 2. ÄNDERUNG"

M. 1 : 500

0 10 20 30 40 50 60m